

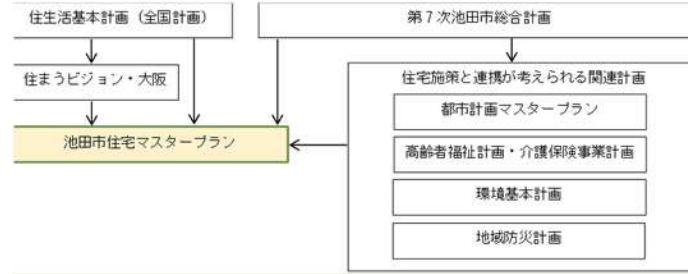
# 池田市住宅マスタープラン 概要

## 計画の目的

- 平成11(1999)年に「住宅マスタープラン」を策定し、各種の住宅政策に取り組んできました。
- この間、少子高齢化や単身世帯の増加とともに、空き家の増加等が顕著になり、また、新型コロナウイルス感染症の流行により、ライフスタイルの多様化もみられています。その他、省エネルギー化・脱炭素化に向けた取組の強化が必要となっています。
- 本計画は、住宅政策の目標や施策展開を明確にし、福祉政策や都市政策などと連携した総合的な住宅政策の展開を図るため策定します。

## 計画の位置づけ

- 本計画は、国の住生活基本計画（全国計画）、大阪府の住まうビジョン・大阪及び本市の第7次総合計画を上位計画として策定するものです。
- 国や大阪府の計画との整合性を図りながら、市の現状を踏まえた住環境及び住宅に関する基本的な考え方・施策を位置付け、福祉や都市計画など他の分野の施策と相互に連携を図りながら取組を推進します。



## 計画の期間

- 計画期間は、令和5年度(2023年度)から令和15年度(2038年度)までの10年間とします。なお、今後の社会動向や計画の進捗状況により、必要に応じて計画の修正、見直しを行うこととします。

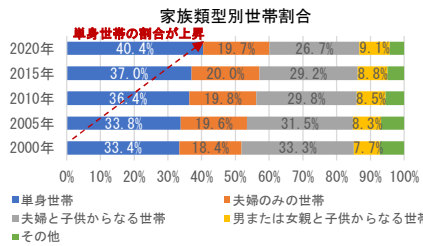
## 住宅・住環境を取り巻く状況

### ■住宅・住環境を取り巻く社会環境

- 近年の社会情勢の変化より、デジタル化の進展に伴う新たな日常への対応、脱炭素社会の実現、ハザードエリアを踏まえた安全なまちづくりの推進が求められています。
- 近年の住宅政策の動きより、空き家等対策の推進や、民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの拡充促進、マンション管理適正化の促進が求められています。

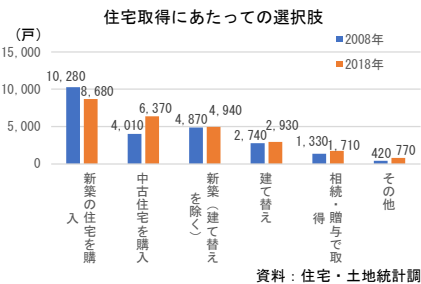
### ■本市の概要

- 人口及び世帯数
  - 本市の人口はR2年時点で、104,993人、世帯数は48,542世帯です。
- 高齢化率の推移
  - 高齢化率はH27年時点で26.0%であり、全国や周辺市よりも高くなっています。
- 世帯構成
  - R2年時点で、単身世帯、その割合や夫婦と子どもからなる世帯が多く、単身世帯の割合は年々増加しています。



### ■本市の住宅事情等

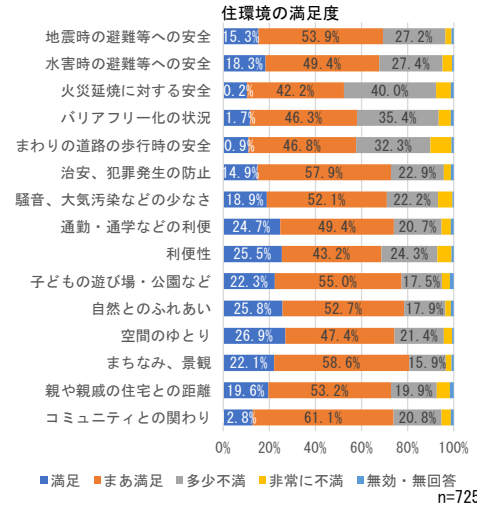
- 住宅の種類と建築時期
  - 住宅所有の関係は持ち家が最も多く、建築時期別では新耐震基準施工(S55年以降)で建てられた住宅が周辺市よりも多い割合です。
- 空き家の状況
  - 年々増加傾向にあり、その他の住宅の空き家も増加傾向にあります。
- 新設住宅着工数
  - 年々増減を繰り返しているが、内訳としては賃貸と分譲住宅が多い傾向にあります。
- 住宅取得の状況
  - 新築の住宅購入を選ぶ人の割合が多くなっています。
  - 中古住宅の購入も増加傾向にあり、中古戸建て住宅の件数と価格については年々増加傾向となっており、中古マンションのストック住戸数は年々増減を繰り返しています。



資料：住宅・土地統計調査

### ■住宅・住環境に対する住民意識

- 住環境の満足度
  - 住環境の総合的な満足度は高くなっています。
- 環境への配慮
  - 環境への配慮については意識の向上があまり進んでいない現状にあります。
- バリアフリー化への対応
  - バリアフリーに関する困りごとは特になく割合が高いです。
- 将来への不安
  - 災害時の建物の損傷についての不安が高い傾向にあります。
  - 市が推進すべきこと
    - 多様な人が暮らしやすい住宅や住宅の耐震改修への支援への期待が高い傾向にあります。



### ■成果指標の達成状況

- 前期計画における成果指標の達成状況と取組状況についてまとめます。

成果指標	前期計画時点 ※H20年時点	2018年	達成状況
① 持ち家における年間のリフォーム実施戸数	1,185戸	7,090戸	達成
② 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	50.1%	67.6%	達成
③ 省エネルギー設備・低炭素機器の設置件数	・太陽温水機器:1,340戸 ・太陽光発電機器:350戸 ・二重サッシ等(すべて):2,130戸 ・二重サッシ等(一部):3,150戸	・太陽温水機器:520戸 ・太陽光発電機器:990戸 ・二重サッシ等(すべて):3,550戸 ・二重サッシ等(一部):4,960戸	概ね達成
④ 耐震性が確保された住宅の比率	77% ※平成19(2007)年時点	85.9%	達成
⑤ バリアフリー設備がされた住宅の比率	54%	52.5%	未達成
取組実績等			
⑥ 市営住宅居住者における「居住に関する安心度」	〈計画期間内に実施した更新・改善など〉 ・平成27(2015)年度:古江住宅耐震改修・外壁改修工事 ・平成29(2017)年から令和元(2019)年度:石橋住宅建替事業 ・令和2(2020)年度:狭間池住宅外壁・屋根改修工事 ・令和2(2020)年度:栗野F棟屋根改修工事		
⑦ 情報発信・相談会の実施回数	ホームページ・パンフレット等による情報発信量の増加と、相談会の開催を目指し、計画期間内では、「住宅すまい相談会」や市民を対象とした空き家相談会等を実施しています。		

## 住宅・住環境を取り巻く課題・視点

### ■社会環境の変化から見た課題・視点

- 多様な住まい方、新しい住まい方への対応
  - 新たなライフスタイルに対応した住宅・住環境の実現が求められています。
  - DXの推進が求められています。
- 脱炭素社会
  - 脱炭素社会にむけた取組みへの推進が求められます。
- 災害と住まい
  - 災害に強い住宅・住環境への市民ニーズの高まっています。

### ■居住者・コミュニティに関する課題・視点

- 人口・世帯の状況
  - 今後人口は微減傾向になるとの予想されます。
  - 世帯の小規模化の進行にあわせた住宅・住環境の確保が求められています。
- 多様な世帯への居住ニーズへの対応
  - 若者・子育て世帯等に選ばれる住まいの確保が求められています。
  - 多様な世帯が安心して暮らせるような住まいの確保が求められています。
- 高齢化への対応
  - バリアフリー化の推進が求められています。
- 住宅セーフティネットの充実
  - 市営住宅の適正な供給戸数の検討が求められています。
  - 住宅セーフティネットの充実が求められます。

### ■住宅ストックにおける課題・視点

- 空家への対応
  - 危険空家対策や空家の発生予防等の促進が必要です。
- 住宅ストックの適正な維持管理と流通促進の状況
  - 既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化が求められています。
  - 建替え等による安全で質の高い住宅ストックへの更新が求められています。
  - 分譲マンションの適正管理に向けた働きかけを行うことが求められています。

# 池田市住宅マスタープラン 概要

## 基本理念

住んでよかった 住みつづけたいまち 池田

～成熟した住宅都市として持続可能な住まい・まちをめざす～

### 基本目標

#### 基本目標1

##### 良質な住宅ストック・住環境の維持・向上

- ・居住地としての魅力を高めます。
- ・環境にやさしい省エネ住宅の供給を促進します。
- ・マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進を図ります。

成果指標	現状値	目標値	出典
全部又は部の窓に二重サッシ又は複層ガラスの窓を使用している住宅ストックの比率の上昇	2013年: 16.9% 2018年: 18.3%	比率の上昇	住宅・土地統計調査
太陽光発電機器を設置している住宅ストックの比率の上昇	2013年: 2.6% 2018年: 2.1%	比率の上昇	住宅・土地統計調査
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の比率の上昇	2021年: 70.4%	2032年: 75.0%	池田市マンション実態調査
長期優良住宅 認定件数	2021年: 82件	認定件数の増加	池田市資料
低炭素住宅 認定件数	2021年: 8件	認定件数の増加	池田市資料

#### 基本目標2

##### 誰もが安心して住み続けることができる住宅ストック・住環境の形成

- ・高齢者や障がい者、低所得者等誰もが安心して住み続けることができる住宅ストック・住環境の形成を図ります。
- ・バリアフリーや防災等、市民が安全に安心して暮らすことのできる住宅ストックの形成を図ります。

成果指標	現状値	目標値	出典
住宅の耐震化率の上昇	2018年: 85.9%	比率の上昇 中間目標 2025年度: 95%	耐震改修促進計画
全住宅ストックにおけるバリアフリー設備がされた住宅の比率の上昇	2018年: 52.5%	比率の上昇	住宅・土地統計調査
住環境に対する満足度の上昇	2022年: 74.4%	比率の上昇	池田市住まいに関するアンケート調査
セーフティネット住宅登録件数の増加	2022年: 24棟 302戸	登録件数の増加	セーフティネット住宅情報提供システム

#### 基本目標3

##### 新たなライフスタイルや多様なニーズを支える住まいとまちづくりの推進

- ・ライフスタイルの変化や多様なニーズに対応できる住まいやまちづくりの推進を図ります。

成果指標	現状値	目標値	出典
新たな日常に対応した質の高い住まい環境であると感じている割合(換気性能、断熱性・気密性、遮音性に対する満足度)	2022年満足度 断熱性・気密性: 59.8% 換気性能: 68.8% 外部からの遮音性: 60.0%	比率の上昇	池田市住まいに関するアンケート調査

### 施策展開方針

#### 施策展開方針1

##### 多様な住宅ニーズに対応した良質なストックの形成

- (1) 良質な住宅ストックの適切な維持管理の促進
  - ◆良質な住宅ストックの適切な維持管理の促進
  - ◆長期優良住宅の普及
- (2) 既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化の推進
  - ◆既存住宅流通の環境整備・活性化の推進
  - ◆ニーズに応じたリフォームの促進
- (3) 建替えによる安全で質の高い住宅ストックへの更新の推進
- (4) **重点施策 空家の適正管理と活用促進**
- (5) 高経年マンションへの適正な維持管理に向けた働きかけの実施(マンション管理適正化推進計画)

#### 施策展開方針2

##### 若い世代が暮らしやすい住まい・まちづくりの推進

- (1) 住まいと合わせた子育て支援等に関する情報発信・取組みの実施
  - ◆住まいと合わせた子育て支援等に関する情報発信
  - ◆若年層や学生等、多様な世代に対する魅力的なコンテンツによる情報発信
- (2) 子育て世帯向け住宅供給の促進
- (3) 住宅ストック等を活用した多世代交流拠点の整備促進

#### 施策展開方針3

##### 環境と健康にやさしい住まいと暮らし方の普及

- (1) 脱炭素社会に向けた省エネルギーの推進
  - ◆省エネルギー化につながる住宅や住まい方の情報提供・啓発
  - ◆省エネルギー性能を有する住宅の供給促進
  - ◆省エネルギー改修の促進
- (2) 環境と健康に配慮した住宅・住宅地の誘導
- (3) 公共施設の新築・改修時の省エネ性能向上の推進
- (4) 民有地や公共用地での緑化推進

#### 施策展開方針4

##### 災害に強い住宅ストック・住環境の形成

- (1) 住宅の耐震化の促進
- (2) まちの不燃化の促進
- (3) 地域に深刻な影響を及ぼす不良住宅の除却等推進

#### 施策展開方針5

##### 高齢者等の暮らしに対応できる住宅ストックと住環境の形成

- (1) バリアフリー化の促進
  - ◆住宅のバリアフリー化の促進
  - ◆大阪府住宅リフォームマイスター制度の利用促進
- (2) サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- (3) **重点施策 高齢者や障がい者等が暮らしやすい居住支援の促進**

#### 施策展開方針6

##### 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅セーフティネットの充実

- (1) 高経年化した市営住宅の改修、再編、建替えの推進
- (2) 民間賃貸住宅等と連携したセーフティネットの充実
  - ◆民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅登録促進
  - ◆住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給促進

#### 施策展開方針7

##### 市民が居住ニーズに応じて住みづくり等に取り組める住情報の充実

- (1) 信頼できる幅広い住生活情報の発信
- (2) 池田らしい住みづくりの推進
- (3) 住宅に関する総合的な相談窓口・相談体制の整備

#### 施策展開方針8

##### 新たなライフスタイルを支える住宅・住環境の実現

- (1) IoTの活用促進による住まいの安全性・快適性の向上
- (2) 新たなライフスタイルに対応した住環境の推進

##### 住宅マスタープランの推進に向けて下記の点を配慮します。

- (1) 市における横断的な取り組みを促進する体制
- (2) 民間事業者等との連携・協働による施策の推進
- (3) 施策の進捗の確認と国等の動向に連動した計画の見直し
- (4) SDGsの推進

### マンション管理適正化推進計画

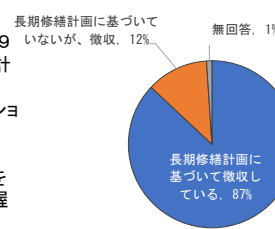
#### 計画の背景と目的

今後、建設後相当の期間が経過した分譲マンションが、急激に増大していくものと見込まれるため、池田市内における分譲マンションの管理の適正化を進めることとします。

#### 管理状況を把握するために市が講ずる措置

- (1) 池田市内分譲マンションの管理状況
  - ・令和3年に実施した調査によると、長期修繕計画については、約9割のマンション管理組合が作成しており、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している割合は約7割です。
  - ・一方で、長期修繕計画に対して修繕積立金が不足しているマンション管理組合の割合は約4割となっています。
- (2) 分譲マンションの管理状況を把握するための調査
  - ・今後、改正法により新たに創設された助言、指導等や各種施策を実施するためには、池田市内の分譲マンションの管理状況を把握する必要があります。

修繕積立の徴収状況



#### 管理の適正化に関する目標

指標	現状値	目標値	出典
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の比率の上昇	2021年: 70.4%	2032年: 75.0%	池田市マンション実態調査

#### マンション管理の適正化に関する指針

- (1) 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安
  - 国の判断基準の目安の各項目に加え、以下が遵守されていない場合・建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること。
- (2) 管理計画の認定基準
  - マンション管理適正化法第5条の4の規定による管理計画の認定の基準は、国の管理計画の認定の基準に適合することとします。